

## 4. kvartal



# Hovedpunkter

## 1 581 (4 454) mill. kroner

i resultat før skatt

## 35 580 (33 178) mill. kroner

i bokført egenkapital

## 54 168 (52 663) mill. kroner

i verdijustert egenkapital

## Bostart og Deleie

444 boliger er solgt med boligkjøpsmodellene OBOS Bostart og OBOS Deleie

## 554 578 medlemmer

554 578 betalende medlemmer, 23 545 flere enn på samme tid i 2021.

## 2 345 solgte boliger

Segment Boligutvikling solgte 2 345 (3 550) netto boliger til en verdi av 11 019 (14 879) mill. kroner.

## 3 355 boliger igangsatt

Segment Boligutvikling har igangsatt 3 355 netto (3 417) boliger.

## 5 932 boliger under produksjon

Segment Boligutvikling har 5 932 netto (5 691) boliger under produksjon.

## 5 202 boligselskaper

7 866 flere boliger til forvaltning enn ved årsskiftet 2021. Totalt forvalter OBOS 5 202 boligselskaper med til sammen 269 560 boliger.

## 345 mill. kroner

Aksjene i SBC Holdco AB samt selskapene Tandem og Stema rådgivning ble solgt med en total regnskapsmessig gevinst på 345 mill. kroner.

## 75 % eierandel i Solon

Økt eierandel i Solon fra 49,80 % til 75 %.

## 6,45 % eierandel i NCC

Kjøp av aksjer i NCC med en eierandel på 6,45 % og stemmeandel på 23,13 %.

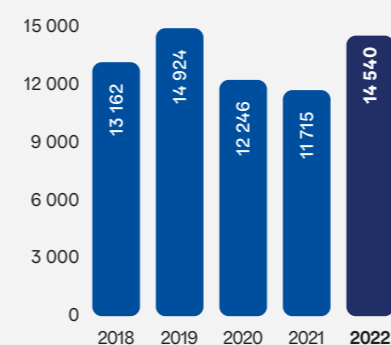
## Boligkjøpsmodeller

OBOS har i 2022 tilbudt 737 boliger med boligkjøpsmodeller, OBOS Bostart og OBOS Deleie.

Foto: Herman Ekendahl-Dreyer

### Driftsinntekter

millioner kroner



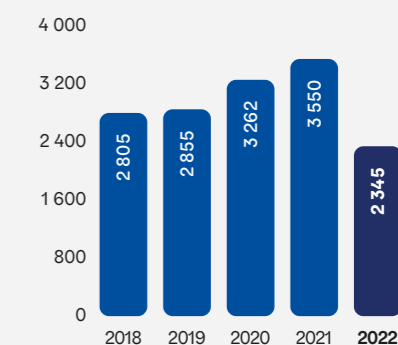
### Resultat før skatt

millioner kroner



### Solgte boliger – segment Boligutvikling

netto antall



# Fra konsernsjef Daniel Kjørberg Siraj

2022 var året da «alt» traff oss – en perfekt storm. Pandemien ble avløst av en storkrig på europeisk jord i februar. Tegnene til stigende inflasjon var der, men ble ytterligere forsterket som følge av press på globale forsyningskjeder, kraftig stigende energipriser og etter hvert kraftfulle, men nødvendige renteøkninger. På toppen av dette kommer kostnader som følger med en helt nødvendig omstilling for å nå ambisiøse klimamål. Dette har rammet både næringsliv og husholdninger på en måte som ingen kunne forutse.

OBOS har en offensiv vekststrategi. Vi bruker vår finansielle og organisatoriske kapasitet til å bygge enda flere boliger til våre medlemmer og tilby ledende digitale forvaltnings-tjenester. 2022 har derfor vært preget av høyt aktivitetsnivå med et rekordstort antall boliger under bygging, store investeringer i nye tomter og byggeprosjekter, herunder økt eierandel i Solon, digitalisering og økt utlånsvirksomhet i banken.

## Betydelig satsing på sosial bærekraft

OBOS har i 2022 tilbudt 737 boliger med våre sosiale boligkjøpsmodeller, OBOS Bostart og Deleie. Til sammen ble det solgt 444 boliger med slike boligkjøpsmodeller i 2022. Hele 38 % av det samlede boligsalget i selskapene OBOS Nye Hjem og OBOS Fornebu er solgt med boligkjøpsmodeller i 2022. I løpet av 2022 passerte OBOS 2 169 boliger tilbudt med slike modeller og et akkumulert salg på 1 086 boliger siden starten i 2018. Kjennskapen til OBOS Deleie i Norge er nå på 77 %.

OBOS har i 2022 utbetalt 100 millioner kroner til klima- og miljøtiltak i våre tilknyttede borettslag. I tillegg etablerte vi selskapet OBOS Samfunnsarena med en startkapital på 304 millioner kroner til investeringer i ikke-kommersielle møtesteder i tilknytning til OBOS' prosjekter i årene fremover. Utover dette har OBOS gjennom samfunnsbidragsprogram «OBOS gir tilbake», bidratt med 156 millioner kroner til ulike samfunnsnyttige formål. Summen av disse tiltakene skal bidra til god by- og samfunnsutvikling, oppfølging av medvirkningsprosesser med naboskap og medlemmer samt bedre kvalitet på boligprosjektene vi bygger.

## Mange byggestarter og fortsatt høyt ambisjonsnivå

OBOS har solgt 2 830 (brutto) boliger hvorav OBOS' andel utgjorde 2 410 (netto) boliger til en verdi på 13 408 / 11 165 millioner kroner (brutto/netto) ved utgangen av 2022. Dette er en nedgang på antall netto boliger med 32 % i forhold til 2021. Det er ferdigstilt 3 897/3 375 boliger (brutto/netto), en økning på antall netto boliger med 28 % fra 2021.

OBOS har valgt å legge en offensiv kurs for boligbyggingen til tross for urolige markedsforhold. Ved utgangen av 2022 er det igangsatt hele 4 579 (brutto) boliger, hvorav OBOS' andel utgjorde 3 705 boliger. OBOS har 7 745 (brutto) boliger under bygging, hvorav OBOS andel utgjorde 6 321 (netto) boliger, en økning på 11 % fra 2021.

Salgsgraden av antall (netto) boliger under produksjon er 67 %. Samlet sett gir dette en god risikoprofil med mål om at hoveddelen av de usolgte boligene under produksjon vil bli solgt fra 2. kvartal 2024 og utover.

## Akseptabel lønnsomhet tross noe svakere marginer i enkelte segmenter

Ved utgangen av 2022 hadde OBOS en omsetning på 14,5 milliarder kroner og et resultat før skatt på 1,6 milliarder kroner, noe som gir en EBT margin på 10,9 %. Resultatet var noe lavere enn forventet som følge av lavere aktivitetsnivå og økte kostnader i prosjektene i segment boligutvikling. Isolert for 4. kvartal 2022 var resultat før skatt 462 millioner kroner. Vi arbeider kontinuerlig med å sikre et riktig kostnadsnivå for OBOS for å sikre nødvendig langsiktig verdiskaping.

Bokført egenkapital var 35,6 milliarder kroner per 31. desember. 2022, og den verdjusterte egenkapitalen var 54,1 milliarder kroner.

OBOS er en diversifisert virksomhet, og har en god likviditetsposisjon. Dette gjør oss robuste i usikre tider og i et svakere boligmarked. OBOS-banken styrker lønnsomheten vesentlig og understøtter bygg- og forvaltningsvirksomheten godt gjennom sine utlån. I tillegg øker Forvaltningsvirksom-

heten sin boligportefølje. Som et ledd i strategien hvor OBOS skal ha flere økonomiske bein å stå på, investerte OBOS 772,5 millioner svenske kroner i det nordiske entreprenørselskapet NCC i 4. kvartal 2022. OBOS' eierandel i NCC utgjør 6,45 % av kapitalen og 23,13 % av stemmene.

## Framtidsutsikter

Vi forventer at 2023 blir et krevende år for boligbyggingen i OBOS med fortsatt høye byggekostnader. Det er heller ikke grunn til å forvente en snarlig friskmelding av boligmarkedet selv om det er tegn til at rentetoppen snart er nådd, og at endringen i boliglånforskriften i Norge gir boligkjøperne mer handlingsrom. Det er derfor sannsynlig at igangsetting av nye boligprosjekter, både hos OBOS og hos andre aktører, vil gå kraftig ned, noe som vil gi redusert lønnsomhet fra boligutviklingsvirksomheten. OBOS gjør derfor nødvendige tilpasninger av kostnadsbasen i form av kutt i planlagte aktiviteter og tilpasning av bemanning. Det er også varslet en betydelig nedbemanning spesielt i den svenske virksomheten. Vi gjør ikke dette med lett hjerte, men det er nødvendig for å sikre langsiktig verdiskaping.

OBOS har et langsiktig perspektiv, og vil fortsette å investere i nye byggeprosjekter, tomter, bygging av ny modulfabrikk i Sverige og videre digitalisering av virksomheten. OBOS skal også fortsette å bygge kapasitet og kompetanse til å møte ambisiøse klimamål både i nybyggingsvirksomheten og i forvaltningsporteføljen, som ved utgangen av 2022 utgjorde nesten 270 000 boliger.

Jeg vil benytte anledningen til å gi honnør til alle ansatte, samarbeidspartnere, medlemmer og kunder for et godt og tillitsfullt samarbeid. Dette samarbeidet er vi helt avhengige av for fortsatt å lykkes i utfordrende tider framover.



Daniel Kjørberg Siraj  
konsernsjef

# Nøkkeltall

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2022	4. kvartal 2021	2022	2021
<b>IFRS regnskapstall</b>				
Driftsinntekter	4 719	3 060	14 540	11 715
Resultat før skatt	462	732	1 581	4 454
Boligutvikling	61	421	287	711
Forvaltning og rådgivning	41	30	272	186
Næringseiendom	547	339	1 030	1 200
Bank og eiendomsmegling	110	72	352	298
Aksjeinvesteringer	132	124	552	2 700
Annen virksomhet	-186	-253	-669	-642
Elimineringer	-243	-	-243	-
<b>Andre hovedtall</b>				
Bokført egenkapital			35 580	33 178
Verdijustert egenkapital			54 168	52 663
Rentebærende gjeld			51 266	46 284

## Resultat per 4. kvartal 2022

OBOS omsatte for 14 540 mill. kroner per 4. kvartal 2022, en økning på 2 825 mill. kroner sammenliknet med samme periode i fjor. Inntektsøkningen kommer hovedsakelig fra segment Aksjeinvesteringer hvor Solon er konsolidert inn som datterselskap og bidrar med 2 046 mill. kroner.

Per 4. kvartal 2022 endte resultat før skatt på 1 581 mill. kroner, en reduksjon på 2 873 mill. kroner mot samme periode i fjor. Den største faktoren bak reduksjonen er salget av JM AB-aksjene i 2021 som ga en regnskapsmessig gevinst på 2 119 mill. kroner. I tillegg var det nedgang i resultat før skatt i segment Boligutvikling på 424 mill. kroner og segment Næring på 170 mill. kroner. Nedgangen i boligutvikling var relatert til lavere aktivitetsnivå og færre overleverte boliger samt økte kostnader i prosjektene sammenliknet mot 2021.

Næringseiendom har hatt lavere netto verdiendring av eiendommer i 2022 målt mot 2021 samt at det i 2021 var en verdiøkning i eiendomsporteføljen hvor Nye Holmlia Senter og Oslo K ble ferdigstilt. I februar 2022 solgte OBOS aksjeposten i SBC Holdco AB med en regnskapsmessig gevinst på 257 mill. kroner. Segment Forvaltning og rådgivning har hatt noe lavere aktivitet og økte driftskostnader, men har et godt resultat grunnet salg av Stema Rådgivning og Tandem. Salgene gav totalt en regnskapsmessig gevinst på 89 mill. kroner.

Bokført egenkapital per 31. desember 2022 endte på 35 580 mill. kroner, en økning på 2 402 mill. kroner fra 31. desember 2021. Egenkapitalandelen på 30,4 % er redusert med 0,7 prosentpoeng fra 31. desember 2021.

Verdijustert egenkapital per 31. desember 2022 var beregnet til 54 168 mill. kroner og verdijustert totalbalanse var på 135 532 mill. kroner. Verdijustert egenkapitalandel for konsernet var 40 %, mens verdijustert egenkapitalandel ekskludert OBOS-banken var 64,2 %.

Balansen økte med 10 195 mill. kroner fra 31. desember 2021, hvor den største endringen gjelder økt varelager med 8 474 mill. kroner. Endringen er knyttet til Solons verdier i balansen ved økt eierskap fra 49,8 % til 75 % og Solon er fra august 2022 konsolidert inn som datterselskap. I tillegg er det økt utlånsvekst i OBOS-banken på 3 436 mill. kroner.

Rentebærende gjeld økte med 4 983 mill. kroner fra 31. desember 2021, hvor den største økningen er knyttet

til bygge- og tomtelån. Dette reflekterer den økte produksjonen og varelager samt investeringer i tomter.

### 4. kvartal isolert

Isolert for 4. kvartal 2022 var det en økning på 1 659 mill. kroner i omsetning sammenliknet med 4. kvartal i 2021, som ga en omsetning for 2022 på 4 719 mill. kroner. Økningen er omsetning fra segment Aksjeinvestering hvor Solon er konsolidert som datterselskap fra juli 2022.

Resultat før skatt for 4. kvartal 2022 var 462 mill. kroner og er redusert med 270 mill. kroner sammenliknet med 4. kvartal 2021. Reduksjonen er hovedsakelig relatert til lavere aktivitet og økte prosjektkostnader i Boligutvikling.

## Operasjonelt resultat per 4. kvartal 2022

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2022	4. kvartal 2021	2022	2021
Driftsinntekter	4 914	3 566	15 781	13 988
Resultat før skatt	216	468	1 656	4 058
Boligutvikling	-66	322	631	965
Forvaltning og rådgivning	41	30	272	186
Næringseiendom	517	181	774	750
Bank og eiendomsmegling	95	69	337	289
Aksjeinvesteringer	188	97	671	2 502
Annen virksomhet	-191	-230	-662	-634
Elimineringer	-367	-	-367	-

Overgang fra IFRS-resultat til segmentresultat er verdiendringer på investeringseiendom og andre finansielle instrumenter, samt overgang fra fullført kontraktsmetode til løpende avregning innenfor segmentet Boligutvikling.

Operasjonelt resultat før skatt endte på 1 656 mill. kroner per 4. kvartal 2022. Dette er 2 402 mill. kroner lavere enn samme periode i 2021. Reduksjonen skyldes i hovedsak salget av JM AB aksjene med regnskapsmessig gevinst på 2 119 mill. kroner i 2021.

Operasjonelle regnskapstall omtales i forklaringene under de respektive segmentene.

Se note 2 for beskrivelse av forskjellen mellom IFRS- og operasjonelt resultat.

# Segmenter

## Boligutvikling

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2022	4. kvartal 2021	2022	2021
Prosjektinntekter	2 577	2 835	10 511	11 240
Andre inntekter	178	132	414	325
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>2 755</b>	<b>2 967</b>	<b>10 926</b>	<b>11 566</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>-66</b>	<b>322</b>	<b>631</b>	<b>965</b>

Inntektene per 4. kvartal 2022 var på 10 926 mill. kroner, en reduksjon på 640 mill. kroner fra samme periode i fjor. Reduksjonen skyldes lavere salg av boliger. Resultat før skatt per 4. kvartal 2022 var 631 mill. kroner, en reduksjon på 334 mill. kroner. Reduksjonen skyldes reduserte marginer, færre igangsatte prosjekter, høyere finanskostnader og energikost.

Per 4. kvartal 2022 var det solgt 2 345 boliger (netto). I 2022 solgte OBOS 444 boliger med boligkjøpsmodellene OBOS Bostart og OBOS Deleie.

OBOS' salgsgrad for prosjekter under produksjon var på 67 % i antall boliger (netto). Dette tilsvarer et noe lavere nivå, og er en nedgang sammenlignet med 4. kvartal 2021 hvor salgsgraden var 76,3 %. Ved utgangen av 4. kvartal 2022 var

det 321 ferdigstilte usolgte boliger, en økning på 81 boliger sammenlignet med utgangen av 2021.

### 4. kvartal isolert

Inntektene for 4. kvartal 2022 mot 4. kvartal 2021 har en reduksjon på 212 mill. kroner som følge av mindre salg og redusert produksjon for flere av selskapene. Kvartalets resultat før skatt var negativt med -66 mill. kroner, en nedgang på 388 mill. kroner sammenliknet med fjorårets kvartal. Nedgangen er hovedsakelig drevet av redusert margin, færre igangsatte boliger og økte rentekostnader.

Tomtebanken utgjør 39 900 boliger (netto). En solid tomtebank gir grunnlag for en stabil boligproduksjon og verdiskaping fremover.

## Forvaltning og rådgivning

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2022	4. kvartal 2021	2022	2021
Driftsinntekter	241	277	1 039	1 103
<b>Resultat før skatt</b>	<b>41</b>	<b>30</b>	<b>272</b>	<b>186</b>

OBOS Factoring ble solgt internt 1. januar 2022 fra segment Bank og eiendomsmegling til segment Forvaltning og rådgivning.

Inntektene per 4. kvartal 2022 ble redusert med 64 mill. kroner, fra 1 103 mill. kroner til 1 039 mill. kroner mot samme periode i fjor. Reduksjonen er knyttet til bortfall av inntekter på 134 mill. kroner fra Stema Rådgivning og Tandem som ble solgt i henholdsvis 2. og 3. kvartal 2022. Justert for bortfall av omsetning fra Stema Rådgivning og Tandem hadde divisjonen en inntektsvekst på 70 mill. kroner (8 %).

Resultat før skatt per 4. kvartal 2022 var 272 mill. kroner, en økning på 86 mill. kroner sammenliknet med fjoråret. Økningen skyldes gevinst ved salg av Stema Rådgivning, Tandem og nedsalg i Øyvind Moen AS, med total regnskapsmessig gevinst på 91 mill. kroner og bortfall av resultat før skatt på

15 mill. kroner. Økte kostnader knyttet til IT-utvikling av kunde- og fagsystemer samt personalkost påvirket resultat før skatt negativt sammenliknet med fjoråret.

Per 31. desember 2022 har OBOS forvaltningsavtaler med 5 202 boligselskaper, bestående av totalt 269 560 boliger mot 261 694 boliger fordelt på 5 030 boligselskap ved utgangen av 2021.

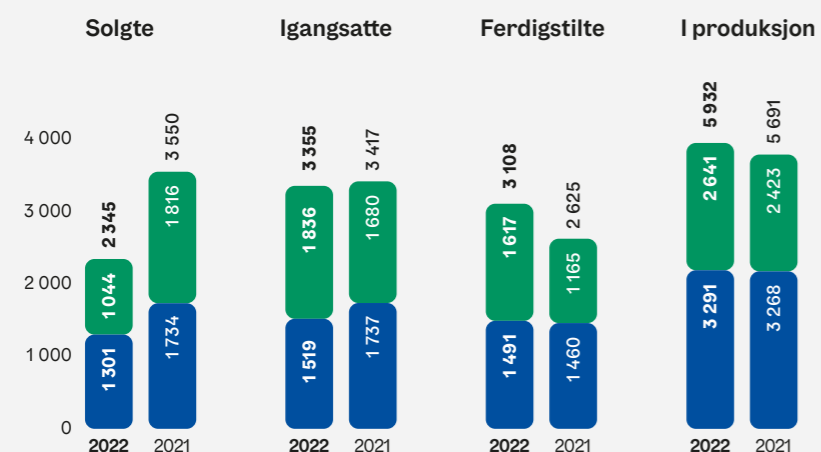
### 4. kvartal isolert

Inntektene for 4. kvartal 2022 hadde en nedgang på 36 mill. kroner sammenliknet med samme kvartal i fjor. Justert for bortfall av inntekt ved salg av Stema Rådgivning og Tandem var det en underliggende vekst på 21 mill. kroner. Resultat før skatt 4. kvartal 2022 var 41 mill. kroner, som tilsvarer en økning på 11 mill. kroner målt mot samme periode i fjor.

### Antall boliger (netto)

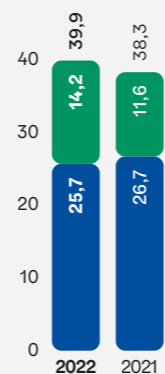
■ Norge ■ Sverige

OBOS Danmark, som har en svært begrenset virksomhet, er inkludert i Norge i grafene.



### Antall enheter tomtebank (netto) (tall i tusen)

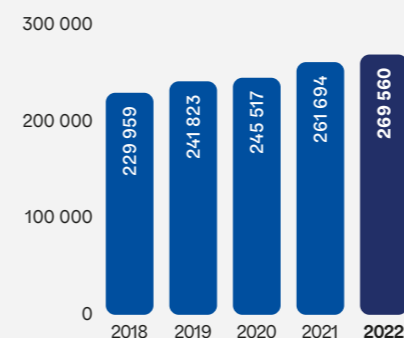
■ Norge ■ Sverige



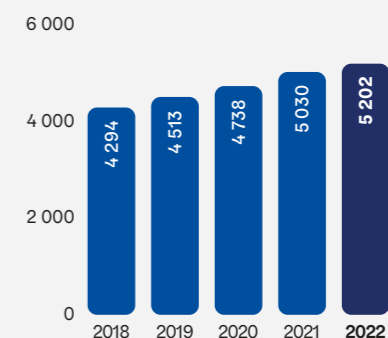
### Forvaltningsavtaler

Alle tall per utgangen av kvartalet.

#### Antall boliger



#### Antall selskaper



## Næringseiendom

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2022	4. kvartal 2021	2022	2021
Leieinntekter	172	178	717	658
Prosjektinntekter	6	46	20	87
Andre inntekter	15	7	35	33
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>194</b>	<b>230</b>	<b>772</b>	<b>778</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>517</b>	<b>181</b>	<b>774</b>	<b>750</b>
Verdiendring investeringseiendom	403	189	495	722
Økonomisk utleiegrad, næringseiendom			89,9 %	92,6 %

Inntektene fra næringseiendom var 772 mill. kroner per 4. kvartal 2022, en reduksjon på 6 mill. kroner mot samme periode i fjor. Økonomisk utleiegrad er lavere enn i samme periode i fjor, men økt volum av areal som leies ut gir en netto positiv effekt på leieinntekter med 52 mill. kroner. Prosjektinntektene ble redusert med 68 mill. kroner sammenlignet med 4. kvartal 2021 grunnet lavere salg av leiligheter.

Resultat før skatt per 4. kvartal 2022 ble 774 mill. kroner, mot 750 mill. kroner året før. Endring mot fjoråret er økning på 23 mill. kroner. Endringen er en følge av positive salgsgvinster, økte finanskostnader samt lavere resultat fra tilknyttede selskaper.

Verdiendring på investeringseiendom var 495 mill. kroner per 4. kvartal 2022, det tilsvarer en reduksjon på 216 mill. kroner mot samme periode året før. Økt yield i 2022 gir en lavere verdiendring enn i 2021. I tillegg var Nye Holmlia senter og kontorbygget Oslo K ferdig i 4. kvartal 2021 som til sammen ga en verdøkning av investeringseiendom på 159 mill. kroner i 2021.

## Bank og eiendomsmegling

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2022	4. kvartal 2021	2022	2021
Netto rente- og provisjonsinntekter	164	122	566	454
Eiendomsmegling	22	29	111	122
Andre driftsinntekter	3	4	6	21
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>189</b>	<b>155</b>	<b>683</b>	<b>597</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>95</b>	<b>69</b>	<b>337</b>	<b>289</b>

### Nøkkeltall OBOS-banken konsern

Egenkapitalavkastning til eiere	7,2 %	6,3 %	8,2 %	6,2 %
Kostnader i % av inntekter (justert for verdiendring)	33,9 %	36,8 %	37,6 %	39,7 %
Innskudd i % av utlån	47,9 %	46,4 %	47,9 %	46,4 %
Ren kjernekapitaldekning			21,4 %	18,6 %

OBOS Factoring ble solgt internt 1. januar 2022 fra segment Bank og eiendomsmegling til Forvaltning og rådgivning.

For 2022 hadde Bank og eiendomsmegling inntekter på 683 mill. kroner, mot 597 mill. kroner i 2021. Økningen skyldes økte netto renteinntekter i OBOS-banken som følge av forbedret rentemargin og høyere utlån.

Per 4. kvartal 2022 var den økonomiske utleiegraden for næringseiendom på 89,9 % mot 92,6 % i samme periode i fjor. Nedgangen er i hovedsak grunnet ferdigstilte, men ikke utleide lokaler i det nye kontorbygget Oslo K i Kværnerbyen. Utleiegraden eksklusive Oslo K var på 95,3 % ved utgangen av 4. kvartal 2022. I 3. kvartal 2022 ble det inngått ny leieavtale i Oslo K på 4 400 kvm, som vil tre i kraft i februar 2023 og vil få en positiv effekt på den økonomiske utleiegraden.

Ved utgangen av 2022 hadde Construction City på Ulven signerte kontrakter som tilsvarer en økonomisk utleiegrad på 60 %. Byggingen er planlagt ferdigstilt i første halvår av 2025.

### 4. kvartal isolert

Driftsinntekter for 4. kvartal 2022 er redusert med 36 mill. kroner sammenliknet med samme kvartal i fjor. Reduksjonen skyldes i hovedsak lavere prosjektinntekter knyttet til salg av boliger i 4. kvartal 2022 mot samme kvartal i 2021. Resultat før skatt var 517 mill. kroner i 4. kvartal 2022 mot 181 mill. kroner sammenlignet med samme kvartal i fjor. Økningen skyldes hovedsakelig økt gevinst ved salg av eiendom.

Resultat før skatt endte på 337 mill. kroner i 2022, en økning på 48 mill. kroner mot fjoråret. Økningen viser en forbedring av resultatet for OBOS-banken på 56 mill. kroner. Nettoeffekten reduseres som følge av internsalg av OBOS Factoring og noe svakere resultat fra OBOS Eiendomsmegling.

Per 4. kvartal 2022 var driftskostnadene i OBOS-banken 212 mill. kroner, en økning på 18 mill. kroner mot fjoråret. OBOS-banken har 67 ansatte ved utgangen av 2022, opp

fra 57 ansatte i året før. Kostnadsprosent justert for verdiendringer på finansielle instrumenter er 37,6 %, mot 39,7 % i 2021. Tap på utlån endte på 6 mill. kroner, mot en tilbakeføring på 11 mill. kroner i 2021.

OBOS-bankens utlånsvest inklusive utlånporteføljen i Eika Boligkreditt endte på 6,5 % i 2022, mot 5,5 % i 2021. Sum utlån inklusive utlånporteføljen i Eika Boligkreditt utgjør 52,1 mrd. kroner, mot 48,9 mrd. kroner på samme tid i 2021. Innskuddsveksten var 10,8 % og sum innskudd var 24,1 mrd. kroner, som er opp fra 21,7 mrd. kroner på samme tid i 2021. Innskuddsdekningen var 47,9 % ved utgangen av 4. kvartal 2022, mot 46,4 % på samme tid i 2021. Utlånsvæksten har vært moderat også i 2022, og det er god balanse mellom utlån- og innskuddsvækst.

## Aksjeinvesteringer

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2022	4. kvartal 2021	2022	2021
Resultat fra datterselskap	29	-	55	-
Andel av resultat fra tilknyttede selskap	137	101	366	465
Utbytte og gevinster / tap	34	2	297	2 074
Kostnader	-12	-7	-46	-37
<b>Resultat før skatt</b>	<b>188</b>	<b>97</b>	<b>671</b>	<b>2 502</b>

Aksjeinvesteringer består av konsernets investeringer i Veidekke, AF Gruppen, NCC og Solon Eiendom Holding, samt flere noterte og unoterte selskaper.

Per 4. kvartal 2022 var resultat før skatt på 671 mill. kroner, mot 2 502 mill. kroner i 2021. Reduksjonen på 1 831 mill. kroner skyldes hovedsakelig salg av aksjer i JM AB i 2. kvartal 2021, som ga en regnskapsmessig gevinst på 2 119 mill. kroner. Aksjesalget i JM AB gir også bortfall av resultatandel i 2022. I 2022 har OBOS økt sin eierandel i Solon Eiendom Holding, og per 31. desember 2022 eier OBOS 75 % av

## Annen virksomhet og elimineringer

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2022	4. kvartal 2021	2022	2021
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>208</b>	<b>-64</b>	<b>315</b>	<b>-55</b>
Resultat før skatt – Annen virksomhet	-191	-230	-662	-634
Resultat før skatt – Elimineringer	-367	-	-367	-
<b>Resultat før skatt</b>	<b>-558</b>	<b>-230</b>	<b>-1 029</b>	<b>-634</b>

Transaksjoner mellom segmentene er presentert i linjen for elimineringer.

Annen virksomhet består av OBOS Boligkjøpsmodeller og OBOS' konsernstøtte innenfor IT og digital, HR, økonomi og finans, marked, samfunnsansvar og kommunikasjon, samt andre felles tjenester i konsernet.

Per 4. kvartal 2022 var inntekter på 315 mill. kroner, en økning på 370 mill. kroner fra 2021. Økt inntekt er hovedsakelig boligkjøpsmodeller hvor det er flere ferdigstilte og overleverte OBOS Bostart og OBOS Deleie boliger enn i 2021. Resultat før skatt per 4. kvartal 2022 var negativt med

OBOS-bankens krav til ren kjernekapitaldekning, inklusive pilar 2-tillegg, er 14,4 % etter at motsyklisk kapitalbuffer økte med 50 punkter 31. desember 2022. Bankens rene kjernekapitaldekning var på 21,4 % ved utgangen av 4. kvartal 2022. OBOS-banken er godt kapitalisert i henhold til minstekravet.

### 4. kvartal isolert

Inntektene for 4. kvartal 2022 økte med 34 mill. kroner. Dette kommer hovedsakelig av økte netto renteinntekter i OBOS-banken. Resultat før skatt i 4. kvartal 2022 er på 95 mill. kroner, en økning på 26 mill. kroner sammenliknet med samme kvartal i fjor. Hovedårsak til økningen er økte netto-renteinntekter i OBOS-banken.

selskapet og Solon er konsolidert inn som datterselskap. Total resultateffekt fra Solon Eiendom Holding som datterselskap er 55 mill. kroner.

### 4. kvartal isolert

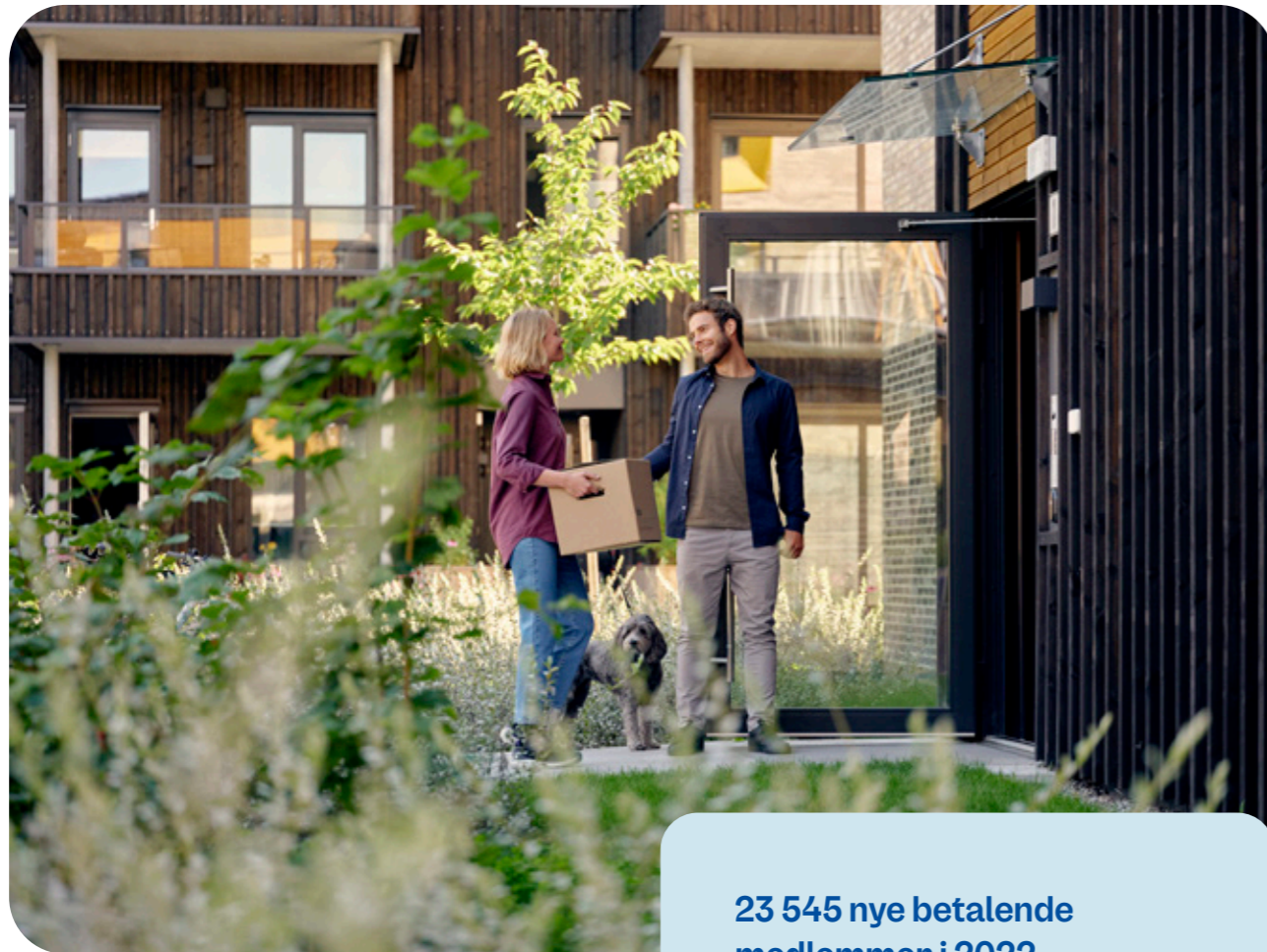
Resultat før skatt i 4. kvartal 2022 var 188 mill. kroner, 91 mill. kroner høyere enn 4. kvartal 2021. Økningen skyldes resultateffekten fra Solon Eiendom Holding, økt resultatandel på tilknyttede selskaper samt gevinst ved salg av aksjer i Multiconsult.

-1 029 mill. kroner, mot negativt -634 mill. kroner i 2021. Endringen på 395 mill. kroner er hovedsakelig konserneliminering av transaksjoner mellom segmentene.

Inntekt isolert for 4. kvartal 2022 er 208 mill. kroner, en økning på 272 mill. kroner mot samme periode i fjor. Økningen kommer hovedsakelig av boligkjøpsmodeller hvor det er ferdigstilt og overlevert flere OBOS Bostart og OBOS Deleie boliger. Resultat før skatt for 4. kvartal isolert var negativt med -558 mill. kroner, 328 mill. kroner høyere enn samme kvartal i fjor. Endringen er hovedsakelig knyttet til konserneliminering av transaksjoner mellom segmentene.

# Medlemsorganisasjonen

Ved utgangen av 4. kvartal 2022 var det 554 578 betalende medlemmer. Dette er 23 545 flere medlemmer enn på samme tid i 2021. En viktig medlemsfordel er forkjøpsretten til boliger i OBOS-tilknyttede boligselskaper. Andelen boligsalg hvor forkjøpsretten ble benyttet var på 28,2 % per 4. kvartal 2022.



## 23 545 nye betalende medlemmer i 2022

En viktig medlemsfordel er forkjøpsretten til boliger i OBOS-tilknyttede boligselskaper.

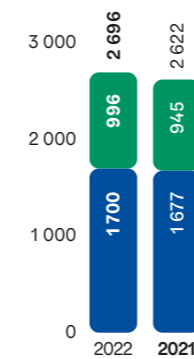
Foto: Herman Ekendahl-Dreyer

# Personal

OBOS har 2 696 ansatte per 31. desember 2022, hvorav 1 700 ansatt i Norge og 996 i Sverige. Sykefraværet var på 5,5 % i 4. kvartal 2022.

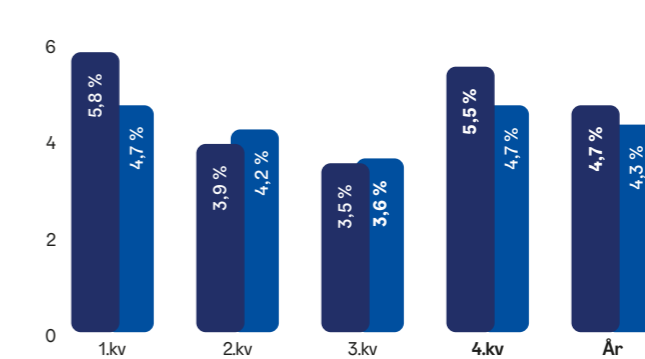
## Antall ansatte

■ Norge ■ Sverige



## Sykefravær

■ 2022 ■ 2021



## H1-verdi byggeprosjekter

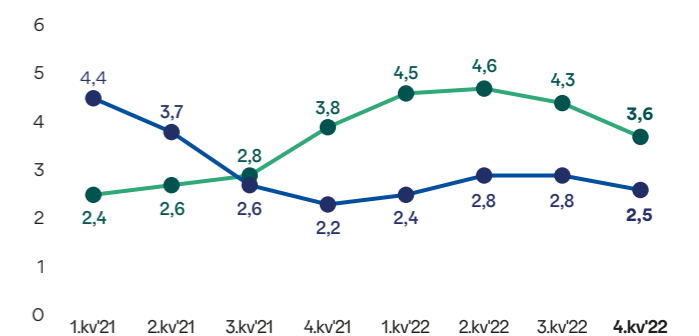
OBOS-konsernet arbeider kontinuerlig med sikkerhet på byggeplasser og i fabrikker. Det viktigste nøkkeltallet er H1-verdi, som angir antall skader med fravær sett i forhold til millioner arbeidede timer basert på rullerende 12 måneder. Det gjennomføres rotårsaksanalyser, og tiltak settes i verk for å hindre uønskede hendelser og skader.

Retningslinjer og oppfølging av HMS og SHA-arbeid er viktig i OBOS. Disse retningslinjene er nærmere beskrevet i årsrapporten for 2021 på sidene 43–47.

## Utvikling i H1-verdi

Grafen inkluderer underleverandører.

■ Norge ■ Sverige





### Trygt å kjøpe bolig - selv i et usikkert marked

Med OBOS Boligbytte slipper du å lure på om boligen din blir solgt og hvor mye du får for den – når du kjøper en ny bolig fra OBOS.

Foto: Herman Ekendahl-Dreyer

## Verdijustert egenkapital

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2022	31.12.2021
<b>Bokført egenkapital</b>	<b>35 580</b>	<b>33 178</b>
Merverdi eiendommer	11 873	11 446
Merverdi finansielle investeringer	3 327	5 272
Merverdi datterselskaper	3 388	2 766
<b>Merverdier</b>	<b>18 588</b>	<b>19 485</b>
Verdijustert egenkapital	54 168	52 663
Verdijustert totalbalanse	135 532	126 233
<b>Verdijustert egenkapitalandel</b>	<b>40,0 %</b>	<b>41,7 %</b>
Verdijustert balanse ekskl. OBOS-banken <sup>1)</sup>	84 314	77 545
<b>Verdijustert egenkapitalandel ekskl. OBOS-banken</b>	<b>64,2 %</b>	<b>67,9 %</b>

<sup>1)</sup> Innregnet etter egenkapitalmetoden.

Per 31. desember 2022 var den verdijusterte egenkapitalen til konsernet beregnet til 54 168 mill. kroner. Merverdiene var beregnet til 18 588 mill. kroner, en reduksjon på 897 mill. kroner fra inngangen av året. Reduksjonen av merverdi skyldes en nedgang i finansielle investeringer i AF gruppen og Veidekke og som motvirkes av positiv økning på tomter og datterselskap.

## Risiko og risikostyring

OBOS' risiko og risikostyring er presentert i årsrapporten for 2021 på sidene 68–71.



# Regnskapsoppstillinger

## Resultatregnskap – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	note	4. kvartal 2022	4. kvartal 2021	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>	3	<b>4 719</b>	<b>3 060</b>	<b>14 540</b>	<b>11 715</b>
Prosjektkostnader		-3 300	-1 604	-9 329	-6 681
Personalkostnader		-661	-643	-2 452	-2 409
Andre driftskostnader		-533	-575	-1 992	-1 660
Av- og nedskrivninger		-87	-88	-287	-295
<b>Driftskostnader</b>		<b>-4 581</b>	<b>-2 909</b>	<b>-14 061</b>	<b>-11 044</b>
<b>Driftsresultat før verdiendring og investeringer i tilknyttede selskaper</b>		<b>138</b>	<b>151</b>	<b>479</b>	<b>671</b>
Andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	425	456	779	1 076
Gevinst fra salg av tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		31	8	286	2 136
Verdiendring investeringseiendommer	4	37	189	196	722
<b>Driftsresultat</b>		<b>630</b>	<b>804</b>	<b>1 740</b>	<b>4 604</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>					
Finansinntekter		78	48	129	91
Finanskostnader		-184	-78	-525	-360
Netto valutagevinst/(tap)		-35	-23	-27	-85
Netto verdiendring finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet		-87	-11	86	201
Netto gevinst/(tap) og nedskrivninger av finansielle eiendeler		59	-7	177	2
<b>Netto finansposter</b>		<b>-168</b>	<b>-71</b>	<b>-159</b>	<b>-151</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>462</b>	<b>732</b>	<b>1 581</b>	<b>4 454</b>
Skattekostnad		152	-77	49	-186
<b>Resultat etter skatt</b>		<b>614</b>	<b>656</b>	<b>1 629</b>	<b>4 268</b>
Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel		8	5	22	15
Herav hybridkapitalens andel		5	3	15	11

Alle beløp i millioner kroner	note	4. kvartal 2022	4. kvartal 2021	2022	2021
<b>Totalresultat</b>					
Netto omregningsdifferanser på investeringer i utenlandske virksomheter		-80	-78	-91	-181
Netto omregningsdifferanser på utlån til utenlandske virksomheter		-1	-3	7	-7
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		4	3	13	4
<b>Sum poster netto etter skatt som kan bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder</b>		<b>-77</b>	<b>-77</b>	<b>-70</b>	<b>-183</b>
Netto verdiendring fra egen kredittrisiko		-7	4	22	-3
Andel av øvrige resultatelementer fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-	-	-8	18
<b>Sum poster netto etter skatt som ikke vil bli reklassifisert over resultatet i etterfølgende perioder</b>		<b>-7</b>	<b>4</b>	<b>14</b>	<b>15</b>
<b>Sum øvrige resultatelementer i perioden</b>		<b>-84</b>	<b>-73</b>	<b>-56</b>	<b>-168</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>530</b>	<b>582</b>	<b>1 573</b>	<b>4 100</b>
Herav ikke-kontrollerende eierinteressers andel		8	5	22	15
Herav hybridkapitalens andel		5	3	15	11

## Balanse – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Note	31.12.2022	31.12.2021
Goodwill		1 304	1 127
Varemerker		631	639
Andre immaterielle eiendeler		563	524
Varige driftsmidler		1 096	1 229
Bruksrettseiendeler		333	322
Investeringsseiendommer	4, 5	15 371	13 434
Eierbenyttede eiendommer		729	773
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	7	4 732	5 145
Finansielle anleggsmidler	1, 6	4 619	4 154
Utlån fra bankvirksomhet		49 915	46 524
Andre anleggsmidler		1 495	1 134
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>80 787</b>	<b>75 005</b>
Boligtomter for utvikling		18 522	13 674
Boligprosjekter under oppføring		11 275	7 899
Ferdige, usolgte boliger		883	633
<b>Sum varelager</b>		<b>30 680</b>	<b>22 206</b>
Kundefordringer		353	611
Utlån fra bankvirksomhet		215	216
Eiendeler klassifisert som holdt for salg		-	316
Finansielle omløpsmidler	1, 6	2 326	6 772
Andre omløpsmidler		669	691
Kontanter og kontantekvivalenter		1 913	933
<b>Sum andre omløpsmidler</b>		<b>5 476</b>	<b>9 538</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>116 944</b>	<b>106 749</b>
Andelskapital		128	120
Annen egenkapital		34 238	32 706
Hybridkapital		299	299
Ikke-kontrollerende eierinteresse		914	53
<b>Sum egenkapital</b>		<b>35 580</b>	<b>33 178</b>
Pensjonsforpliktelser		99	110
Utsatt skatt forpliktelser		2 004	1 748
Langsiktig ikke-rentebærende gjeld		426	314
Langsiktig rentebærende leieforpliktelser	8	281	279
Langsiktig rentebærende gjeld	8	39 136	34 642
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>41 946</b>	<b>37 093</b>
Leverandørgjeld		1 536	1 308
Betalbar skatt		70	118
Gjeld klassifisert som holdt for salg		-	119
Kortsiktig ikke-rentebærende gjeld		2 688	2 605
Bankinnskudd fra kunder		23 274	20 965
Kortsiktig rentebærende leieforpliktelser	8	57	45
Kortsiktig rentebærende gjeld	8	11 793	11 318
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>39 418</b>	<b>36 477</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>81 364</b>	<b>73 570</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>116 944</b>	<b>106 749</b>

## Egenkapitaloppstilling – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	Annen egenkapital									
	Andelskapital	Omgreningsdifferanser	Estimatavvik pensjon	Regulering til virkelig verdi	Øvrige resultat-elementer i TS/FKV	Opptjent egenkapital	Sum annen egenkapital	Hybridkapital <sup>1)</sup>	Ikke-kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
<b>Egenkapital per 1. januar 2021</b>	<b>112</b>	<b>263</b>	<b>-13</b>	<b>-16</b>	<b>-98</b>	<b>28 462</b>	<b>28 596</b>	<b>299</b>	<b>105</b>	<b>29 112</b>
Periodens resultat	-	-	-	-	-	4 241	4 241	11	15	4 268
Øvrige resultat-elementer	-	-187	-	-3	23	-	-167	-	-	-168
<b>Totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-187</b>	<b>-</b>	<b>-3</b>	<b>23</b>	<b>4 241</b>	<b>4 074</b>	<b>11</b>	<b>15</b>	<b>4 100</b>
Økning i andelskapital	8	-	-	-	-	3	3	-	-	11
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-15	-15
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser	-	-	-	-	-	22	22	-	-52	-30
Reklassifisering – avvikling av ytelsesordning	-	-	13	-	-	-13	-	-	-	-
Salg tilknyttede selskaper	-	-	-	-	57	-45	12	-	-	12
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-11	-	-11
<b>Egenkapital per 31. desember 2021</b>	<b>120</b>	<b>75</b>	<b>-</b>	<b>-19</b>	<b>-19</b>	<b>32 669</b>	<b>32 706</b>	<b>299</b>	<b>53</b>	<b>33 178</b>
Periodens resultat	-	-	-	-	-	1 593	1 593	15	22	1 629
Øvrige resultat-elementer	-	-84	-	22	6	-	-56	-	-	-56
<b>Totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-84</b>	<b>-</b>	<b>22</b>	<b>6</b>	<b>1 593</b>	<b>1 536</b>	<b>15</b>	<b>22</b>	<b>1 573</b>
Økning i andelskapital	8	-	-	-	-	2	2	-	-	10
Utbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	-10	-10
Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser	-	-	-	-	-	-2	-2	-	849	847
Utbetalt renter hybridkapital	-	-	-	-	-	-	-	-15	-	-15
Andre transaksjoner	-	-	-	-	-	-3	-3	-	-	-3
<b>Egenkapital per 31. desember 2022</b>	<b>128</b>	<b>-9</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>-13</b>	<b>34 258</b>	<b>34 238</b>	<b>299</b>	<b>914</b>	<b>35 580</b>

<sup>1)</sup> Evigvarende fondsobligasjoner klassifisert som egenkapital.

## Kontantstrømoppstilling – OBOS-konsernet

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2022	4. kvartal 2021	2022	2021
<b>Resultat før skatt</b>	<b>462</b>	<b>732</b>	<b>1 581</b>	<b>4 454</b>
Netto finansposter	168	71	159	151
Av- og nedskrivninger	87	88	287	295
Urealisert verdiendring investeringseiendommer	-37	-189	-196	-722
Resultat fra tilknyttede selskaper	-462	1 654	-1 065	-1 092
Gevinst/(tap) ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-	-1	-30	-15
Endring i varelager	1 223	376	-2 116	-1 698
Endring utlån og innskudd i OBOS-banken	-1 879	-3 412	-1 115	-1 512
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-235	167	338	370
Mottatte utbytter	283	197	848	807
Betalte renter	-173	-73	-402	-358
Mottatte renter	113	45	144	55
Betalte skatter	-31	-12	-117	-120
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-482</b>	<b>-356</b>	<b>-1 684</b>	<b>613</b>
Utbetalinger ved tilgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-669	-579	-1 561	-1 374
Innbetalinger ved avgang av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	9	39	48
Utbetalinger ved tilgang av aksjer og verdipapirer	-1 305	-401	-6 989	-9 098
Innbetalinger ved avgang av aksjer og verdipapirer	3 662	1 350	11 130	5 970
Utbetalinger ved tilgang av selskap, fratrukket kontanter overtatt	-290	-103	-652	-1 216
Innbetalinger ved avgang av selskap, fratrukket kontanter avhendet	465	439	887	1 044
Netto kontantstrøm fra investeringer i tilknyttede selskaper	-734	-3 526	-1 014	883
Netto inn- og utbetalinger fra andre investeringer	-288	-	-286	69
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>843</b>	<b>-2 811</b>	<b>1 554</b>	<b>-3 676</b>
Nedbetaling obligasjonsgjeld	-762	-2 167	-6 320	-5 071
Opptrekk obligasjonsgjeld	504	3 487	5 529	8 983
Netto opptrekk og nedbetaling av banklån og andre gjeldsposter	-654	-2 947	1 907	-1 928
Transaksjoner med minoritet	-	17	-1	67
Utbytte til minoritet	-	-	-8	-14
Betalte renter hybridkapital	-5	-3	-15	-11
Innbetaling av andelskapital	2	-	10	8
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-914</b>	<b>-1 612</b>	<b>1 102</b>	<b>2 034</b>
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	-6	-6	-5	-15
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>-560</b>	<b>-4 785</b>	<b>967</b>	<b>-1 044</b>
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	2 474	5 732	947	1 991
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang</b>	<b>1 913</b>	<b>947</b>	<b>1 913</b>	<b>947</b>
Hvorav kontanter og kontantekvivalenter klassifisert som holdt for salg	-	14	-	14
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang</b>	<b>1 913</b>	<b>933</b>	<b>1 913</b>	<b>933</b>

## Noter

### Note 01

### Regnskapsprinsipper og estimater

OBOS-konsernet består av morselskapet OBOS BBL med datterselskaper og investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter. Det sammendratte konsoliderte regnskapet er utarbeidet i samsvar med IAS 34 Delårsrapportering og avlagt i henhold til regnskapsprinsippene som framkommer i årsregnskapet for 2021. Delårsregnskapet inneholder ikke all informasjon som kreves i et fullstendig årsregnskap og bør leses i sammenheng med konsernets årsregnskap for 2021. Delårsregnskapet er ikke revidert.

Rentefond ble i 3. kvartal 2022 reklassifisert fra langsiktig til kortsiktig investering. Tilsvarende gjelder sammenligningstallene for 2021.

Som følge av avrundinger, kan det forekomme at tall og prosenter ikke summeres opp til totalen.

Konsernets benyttede valutakurser ved omregning av utenlandske poster er som følger:

Sluttkurser per:	31.12.2022	31.12.2021
SEK	0,9453	0,9745
DKK	1,4138	1,3432

Gjennomsnittskurs for:	2022	2021
SEK	0,9503	1,0020
DKK	1,3581	1,3668

Når konsernregnskapet utarbeides, må ledelsen foreta estimater og utøve skjønnsmessige vurderinger med forutsetninger av usikre størrelser. Disse representerer ledelsens beste skjønn på avleggelsestidspunktet for regnskapet og kan avvike fra faktiske resultater.

## Note 02

## Driftsinntekt og resultat fra segmentene

OBOS' virksomhet er delt inn i segmentene som vist i tabellen nedenfor. Segmentresultatet er definert som resultat før skatt. Overgang fra operasjonelt segmentresultat til IFRS-resultat er hovedsakelig verdiendringer på investe-

ringseiendom og andre finansielle instrumenter, samt fra løpende avregning til fullført kontraktsmetode innenfor segmentet boligutvikling.

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2022	4. kvartal 2021	2022	2021
<b>Inntekter, segment</b>	<b>4 914</b>	<b>3 566</b>	<b>15 781</b>	<b>13 988</b>
Boligutvikling	2 755	2 967	10 926	11 566
Forvaltning og rådgivning	241	277	1 039	1 103
Næringseiendom	194	230	772	778
Bank og eiendomsmegling	189	155	683	597
Aksjeinvesteringer	1 328	-	2 046	-
Annen virksomhet	499	545	1 866	1 245
Elimineringer	-292	-609	-1 551	-1 300
<b>Resultat før skatt, segment</b>	<b>216</b>	<b>468</b>	<b>1 656</b>	<b>4 058</b>
<b>Avstemming segmentresultat mot finansregnskap</b>				
Fra løpende avregning til fullført kontraktsmetode	157	99	-379	-254
Verdiendring investeringseiendom	404	189	563	722
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper	86	22	47	56
Verdiendring aksjeinvesteringer	-35	30	-90	123
Verdiendring finansielle derivater og avtaler	-16	-29	201	50
Gevinst/tap ved salg av selskaper og andre investeringer	-438	-49	-501	-312
Andre forskjeller	87	3	83	11
<b>Resultat før skatt, IFRS</b>	<b>462</b>	<b>732</b>	<b>1 581</b>	<b>4 454</b>

## Note 03

## Driftsinntekter

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2022	4. kvartal 2021	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>	<b>4 719</b>	<b>3 060</b>	<b>14 540</b>	<b>11 715</b>
Prosjektinntekter	3 923	2 307	11 614	8 969
Forvaltningsinntekter	216	189	902	755
Leieinntekter eiendommer	230	221	877	763
Netto rente- og provisjonsinntekter	171	127	584	471
Tekniske konsulentinntekter	29	103	123	356
Eiendomsmegling	21	24	105	113
Kontingenter medlemmer	28	27	113	109
Andre driftsinntekter/elimineringer	101	63	223	180

## Note 04

## Investeringsseiendom

Endringen i balanseført verdi av investeringseiendom er spesifisert som følger:

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2022	31.12.2021
<b>Inngående balanse 1. januar</b>	<b>13 434</b>	<b>12 151</b>
Kjøp av investeringseiendommer	7	50
Salg av investeringseiendommer, historisk kostpris	-70	-63
Salg av investeringseiendommer, akkumulert verdistigning	-28	-236
Investeringer/påkostninger	951	716
Reklassifiseringer	867	94
Verdiendring investeringseiendommer	196	722
Valutaeffekter	14	-
<b>Utgående balanse</b>	<b>15 371</b>	<b>13 434</b>

## Note 05

## Opplysninger om investeringseiendom

Alle beløp i millioner kroner/prosent	31.12.2022 Bokført verdi	Andel utleid	Andel ledighet	Andel utleid hvorav egen utnyttelse
Kjøpesentre	4 834	96,8 %	3,2 %	1,5 %
Kontoreiendommer	4 756	75,3 %	24,7 %	23,0 %
Forretningsbygg	4 051	97,9 %	2,1 %	0,2 %
Hotell	441	98,2 %	1,8 %	0,0 %
Bolig <sup>1)</sup>	734	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Garasjeanlegg	555	89,3 %	10,7 %	0,0 %
<b>Sum</b>	<b>15 371</b>	<b>89,9 %</b>	<b>10,1 %</b>	<b>8,2 %</b>

<sup>1)</sup> Inkludert i "Bolig" inngår Investeringseiendom fra Boligutvikling i Danmark med 343 mill. kroner og OBOS Deleie med 105 mill. kroner

## Note 06

## Finansielle anleggs- og omløpsmidler

Tabellene nedenfor viser eksponering mot kredittrisiko for finansielle instrumenter i balansen. Eksponering er vist brutto for eventuelle pantstillelser og tillatte motregninger. For aksjer notert på børs eller annen regulert markedsplass, settes verdi til sluttkurs siste handelsdag fram til og

med balansedagen. For øvrige aksjer fastsettes verdien på grunnlag av tilgjengelig informasjon. Data fra Nordic Bond Pricing brukes som grunnlag for verdsettelse av sertifikater og obligasjoner.

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2022	31.12.2021
Børsnoterte foretak	111	215
Ikke børsnoterte foretak	453	189
Markedsbaserte investeringer	5	4
Langsiktige obligasjoner	4 051	3 745
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>4 619</b>	<b>4 154</b>
Rentefond <sup>1)</sup>	746	4 285
Kortsiktige obligasjoner	1 580	2 486
<b>Sum finansielle omløpsmidler</b>	<b>2 326</b>	<b>6 772</b>

<sup>1)</sup> Rentefond ble i 3. kvartal 2022 reklassifisert fra langsiktig til kortsiktig investering. Tilsvarende gjelder sammenligningstall for 2021.

Langsiktige obligasjoner	Risikoklasser	Anskaffelses-kost	Bokført verdi	Urealisert
				verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	922	905	-17
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	3 153	3 145	-7
<b>Sum</b>		<b>4 075</b>	<b>4 051</b>	<b>-24</b>

Kortsiktige obligasjoner og sertifikater	Risikoklasser	Anskaffelses-kost	Bokført verdi	Urealisert
				verdiendring
Obligasjoner/lån (kommune/stat)	0 %	690	670	-20
Obligasjoner/lån (bank/finans)	10 %	913	909	-4
<b>Sum</b>		<b>1 603</b>	<b>1 580</b>	<b>-24</b>

## Note 07

## Investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Alle beløp i millioner kroner	Eierandel	01.01.2022	Andel av resultat <sup>1)</sup>	Andre endringer	31.12.2022
		Bokført verdi			Bokført verdi
Boligutvikling		1 036	335	26	1 398
Næringseiendom		606	72	-40	638
Aksjeinvesteringer		3 462	374	-1 374	2 462
Annen virksomhet		41	-2	196	235
<b>Sum</b>		<b>5 145</b>	<b>779</b>	<b>-1 192</b>	<b>4 732</b>

Spesifikasjon av aksjeinvesteringer					
		01.01.2022	Andel av resultat <sup>1)</sup>	Andre endringer	31.12.2022
		Bokført verdi			Bokført verdi
Veidekke ASA	19,5 %	870	205	-112	964
AF Gruppen ASA	16,2 %	676	171	-132	715
SBC Intressenter Holdco AB	0,0 %	356	1	-357	-
Solon Eiendom Holding AS	0,0 %	1 548	-15	-1 533	-
Construct Venture AS	50,0 %	11	6	15	32
NCC AB	6,5 %	-	6	745	751
<b>Sum</b>		<b>3 462</b>	<b>374</b>	<b>-1 374</b>	<b>2 462</b>

<sup>1)</sup> Inkludert i «Andel av resultat» fra Næringseiendom og Aksjeinvesteringer er det innregnet en positiv verdiendring på investeringseiendom på henholdsvis 46,6 mill. kroner og 7,8 mill. kroner

## Note 08

## Rentebærende gjeld

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2022	31.12.2021
Obligasjonslån forfall 2022	-	40
Obligasjonslån forfall 2023–2024	6 524	12 683
Obligasjonslån forfall 2025–2029	22 175	16 701
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 168	4 211
Langsiktig rentebærende leieforpliktelser	281	279
Annen langsiktig rentebærende gjeld	2 268	1 007
<b>Langsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>39 417</b>	<b>34 921</b>
Obligasjonslån med forfall innen ett år	4 578	4 949
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 180	937
Bygge- og tomtelån	6 031	5 331
Kortsiktig rentebærende leieforpliktelser	57	45
Annen kortsiktig rentebærende gjeld	4	100
<b>Kortsiktig rentebærende gjeld</b>	<b>11 850</b>	<b>11 363</b>
<b>Rentebærende gjeld</b>	<b>51 266</b>	<b>46 284</b>
Hvorav rentebærende gjeld i OBOS-banken konsern <sup>1)</sup>	27 633	27 574

<sup>1)</sup> Ikke inkludert innlån fra kunder

## Note 09

## Tilgjengelig likviditet

OBOS-konsernets trekkrettigheter og kassekreditter per 31. desember 2022 fremgår av oversikten nedenfor:

Alle beløp i millioner kroner	Løpetid	Ramme	Ubenyttet
Kassekreditt	12 mnd.	400	400
Trekkrettighet	2021–2026	1 250	1 250
Trekkrettighet	2021–2026	1 250	1 250
Trekkrettighet	364 dager revolverende	1 300	710
<b>Totale trekkrammer og kassekreditter</b>		<b>4 200</b>	<b>3 610</b>

## Note 10

## Balanse eksklusiv OBOS-banken

Oversikten nedenfor viser en oppstilling av OBOS-konsernets rapporterte balanse sammenliknet med beregnet balanse, hvor OBOS-banken er innregnet etter egenkapitalmetoden.

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2022		31.12.2021	
	OBOS-Konsern	Eks. OBOS-banken konsern	OBOS-Konsern	Eks. OBOS-banken konsern
Anleggsmidler	80 787	31 045	75 005	28 701
Omløpsmidler	36 157	34 682	31 744	29 359
<b>Sum eiendeler</b>	<b>116 944</b>	<b>65 727</b>	<b>106 749</b>	<b>58 061</b>
Egenkapital	35 580	35 580	33 178	33 178
<b>Egenkapitalandel</b>	<b>30,4 %</b>	<b>54,1 %</b>	<b>31,1 %</b>	<b>57,1 %</b>

Rentefond ble i 3. kvartal 2022 reklassifisert fra langsiktig til kortsiktig investering. Tilsvarende gjelder sammenligningstall for 2021.

**Note 11****Vesentlige transaksjoner**

4. februar 2022 solgte OBOS-konsernet hele sin aksjepost i SBC Interessenter HoldCo AB til en verdi på 613 mill. kroner.

1. mai 2022 solgte OBOS-konsernet Stema Rådgivning AS og tilhørende datterselskaper til Sweco til en verdi på 136 mill. kroner.

4. juli 2022 inngikk OBOS avtale med Samhøllsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) om kjøp av ytterligere 25,2 % av aksjene i Solon Eiendom Holding AS til en verdi på 819 mill.

kroner. Etter oppkjøpet eier OBOS 75 % av aksjene i Solon Eiendom Holding AS og fikk kontroll over selskapet.

Transaksjonen ble godkjent av konkurransemyndighetene 13. juli 2022 og ble gjennomført den 28. juli 2022.

6. desember 2022 kjøpte OBOS aksjer i det svenske børsnoterte entreprenørselskapet NCC fra investeringselskapet Nordstjernan til en verdi på 772 mill. svenske kroner. Kjøp av aksjene i NCC ga OBOS en eierandel på 6,45 %, og grunnet andel A-aksjer en stemmeandel på 23,13 %.

**Note 12****Transaksjoner med nærstående parter**

OBOS foretar transaksjoner med nærstående parter som en del av den ordinære virksomheten. Disse transaksjonene gjennomføres til markedsmessige betingelser. Vilkår for transaksjoner med ledende ansatte og nærstående parter er omtalt i note 29 og note 30 i konsernets årsrapport for 2021, samt i note 15 for morselskapet OBOS BBL.

Transaksjoner mellom konsernselskaper elimineres i konsernregnskapet og representerer ikke nærstående parter. OBOS har ikke foretatt vesentlige transaksjoner med nærstående parter ut over ordinære forretningsmessige transaksjoner per 4. kvartal 2022.

**Note 13****Hendelser etter balansedagen**

Det har ikke inntruffet hendelser etter balansedagen av vesentlig betydning for det avlagte regnskapet.

# Markedsutsikter

Aktiviteten hos viktige handelspartnere holdt seg oppe i 2022, men er ventet å avta gjennom 2023 som følge av økte renter, høy inflasjon og høye energipriser. Det demper også vekstutsiktene for norsk og svensk økonomi. Ringvirkninger fra økt olje- og gassaktivitet gjør at norsk fastlandsøkonomi antas å vokse noe mer enn svensk økonomi. Inflasjonen vil mest sannsynlig falle i mange land i 2023. Utsikter til lavere energi- og fraktpriser, mindre leveranseproblemer og dempet økonomisk vekst trekker ned inflasjonsnivået. Dette taler for mindre importert inflasjon i Norge og Sverige. Samtidig er det usikkert hvor raskt den globale inflasjonen går ned. Mye tyder på at den vil være høyere enn mange sentralbankers målnivåer ved årsslutt 2023. Det tilsier at rentene skal ytterligere opp i bl.a. USA og euroområdet, men tempoet blir lavere og rentetoppen nærmer seg. Isolert sett peker dette mot at rentetoppen er nær for norske og svenske renter også.

**Mot nedkjøling i norsk økonomi og svakt boligprisfall**

Veksttakten i norsk økonomi har holdt seg godt oppe gjennom høsten 2022, men det ligger an til svakere vekst i norsk økonomi framover som følge av renteoppgangen, høy inflasjon og lavere vekst hos handelspartnere. Lavt nyboligsalg, høye priser på byggematerialer og økte byggelånsrenter er ventet å gi markant nedgang i boliginvesteringene. Veksten i privat forbruk blir også svært beskjeden i 2023. Lønnsveksten stiger, men spises opp av inflasjonen slik at real-lønnsveksten blir omtrent null. Økte rentekostnader demper også den samlede kjøpekraften for mange i 2023. Arbeidsledigheten antas å holde seg lav, men øke noe fra 2022. Antall ledige stillinger har avtatt og noen bransjer varsler at de vil nedbemanne.

Økte renter, høy inflasjon og flere usolgte bruktboliger, taler for noe sesongjustert fall i boligprisene de kommende månedene. Samtidig er det grunn til å anta at en del av priskorreksjon er unnagjort etter at boligprisene falt mye

gjennom høsten i fjor. Lettelser i kravet til gjeldsbetjenings-evne i utlånsforskriften som gjør det litt lettere å få lån framover og et sterkt arbeidsmarked, reduserer sannsynligheten for hard landing. Det samme gjør økt folketilvekst og høyt press i leiemarkedet. Boligprisene antas å være 2 % lavere i desember i 2023 enn i desember 2022. Nyboligsalget antas å kunne ta seg noe opp utover året når renten og inflasjonen har passert toppen.

**Svensk lavkonjunktur og fortsatt noe boligprisfall**

Svensk økonomi holdt god fart i 2022, mens det ligger an til noe brems i BNP i 2023. Svakere vekst i privat forbruk, boliginvesteringer og eksport antas særlig å trekke ned. Økte priser på energi, mat og renteoppgang reduserer kjøpekraften. Husholdningene er mer pessimistiske til utsiktene for egen økonomi enn noen gang. Lavt nyboligsalg, høye priser på byggematerialer og økte byggelånsrenter demper boliginvesteringene framover. Arbeidsmarkedet er fortsatt sterkt, men ledigheten er ventet å stige noe. Lønnsveksten vil ta seg noe opp, men spises opp av høy inflasjon. I tillegg dempes kjøpekraften av økte renter. Samtidig er inflasjonen og renten ventet å toppe ut på våren i år, noe som etter hvert kan gi en stabilisering av boligprisene og en bedring i nyboligsalget.

Boligprisene steg med 27 % i pandemiårene, dvs. fra april 2020 til mars 2022. Etter det har prisene falt 16 %. En stor del av prisenfallet kan dermed være unnagjort selv om det er ventet at prisene skal falle også i 2023. Mange usolgte boliger, i tillegg til økt rente og høye levekostnader, taler for det. Men prisnedgangen er ventet å bli moderat, og anslås til 2 til 4 % målt fra desember 2022 til desember 2023. Det er allerede tegn til at prisene kan være i ferd med å stabilisere seg i Stockholm, og hovedstaden går ofte i tet i prisutviklingen. Det er derfor mulig at vendepunktet i det svenske boligmarkedet kommer når vi nærmer oss sommeren 2023, uten at det er mulig å si med sikkerhet.

# Dette er OBOS

## Visjon

**OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer.**

## Virksomheten

OBOS er et boligbyggelag, bygget på en åpen medlemsmodell der alle kan tegne seg som medlemmer (andelsiere). OBOS' hovedformål i henhold til vedtektene er å skaffe boliger til medlemmene gjennom borettslag eller på annen måte, og å forvalte boliger for medlemmene. Overskuddet beholdes i virksomheten og reinvesteres. Inntil 10 % av overskudd etter skatt, går i henhold til vedtektene, til samfunnsnyttige formål.

OBOS driver utvikling, produksjon og salg av eiendom og bolig, og har i tillegg virksomhet innenfor eiendomsmegling, eiendomsforvaltning, rådgiving, bankvirksomhet, aksjeinvesteringer og utleie av eiendom. Virksomheten foregår hovedsakelig i Norge og i Sverige. Hovedkontoret er i Oslo.

OBOS har medlemmer i Norge og Sverige.

## Selskapets styre

Roar Engeland	Styreleder
Heidi Ulmo	Nestleder
Ragnhild Borchgrevink	Styremedlem
Henning Olsen	Styremedlem
Torger Reve	Styremedlem
Anne Lise Ryel	Styremedlem
Arne Austreid	Varamedlem
Siv Berg	Ansattvalgt styremedlem
Lars Örjan Reinholdsson	Ansattvalgt styremedlem
Daniel Walter	Ansattvalgt styremedlem

## Konsernledelsen

Daniel Kjørberg Siraj	Konsernsjef
Marianne Gjertsen Ebbesen	Konserndirektør boligutvikling trehus
Ingunn Andersen Randa	Konserndirektør boligutvikling storby
Nils Morten Bøhler	Konserndirektør næringseiendom
Morten Aagenæs	Konserndirektør forvaltning og rådgiving
Anne Elisabet Thurmann-Nielsen	Konserndirektør organisasjon og medlem
Trond Stabekk	Konserndirektør økonomi og finans
Cathrine Wolf Lund	Konserndirektør IT og digital
Kathinka Koch Sommerseth	Konserndirektør marked, kommunikasjon og samfunnsansvar

## Pressekontakt

Thomas Skjennald	Kommunikasjonsdirektør
------------------	------------------------

## Kontaktinformasjon

### OBOS BBL

Postboks 6666, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon 22 86 55 00

### Hovedkontor

Hammersborg Torg 1  
0179 Oslo

### Finansiell kalender

1. kvartal 2023: 10. mai 2023  
2. kvartal 2023: 15. august 2023  
3. kvartal 2023: 1. november 2023

### Foretaksnummer

937 052 766

**obos.no**